

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### 2. Användning av kvartersmark

- HK** Butik, kontor, restaurang och omlastningslager  
Butiksyta högst 2700 m<sup>2</sup>

### 6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### 7. Markens anordnande

- parkering** Parkering skall hållas planterad med träd och buskar enligt illustration
- Stängsel skall finnas
- Plank skall finnas enligt illustration

### 8. Placering, utformning, utförande

- II Högsta antal våningar

### 10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-03-13  
Reviderad

*Anders Lidman*

Anders Lidman

Mätning : SB  
Kartkonstruktion : MN

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard / Fullständighet : 2 (1-2)

Standard för lägesnoggrannhet : 3 (1-5)

Aktuelltetsstandard : 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung : Digital primärkarta

Flygfotografering år : 1968 från 800meters höjd

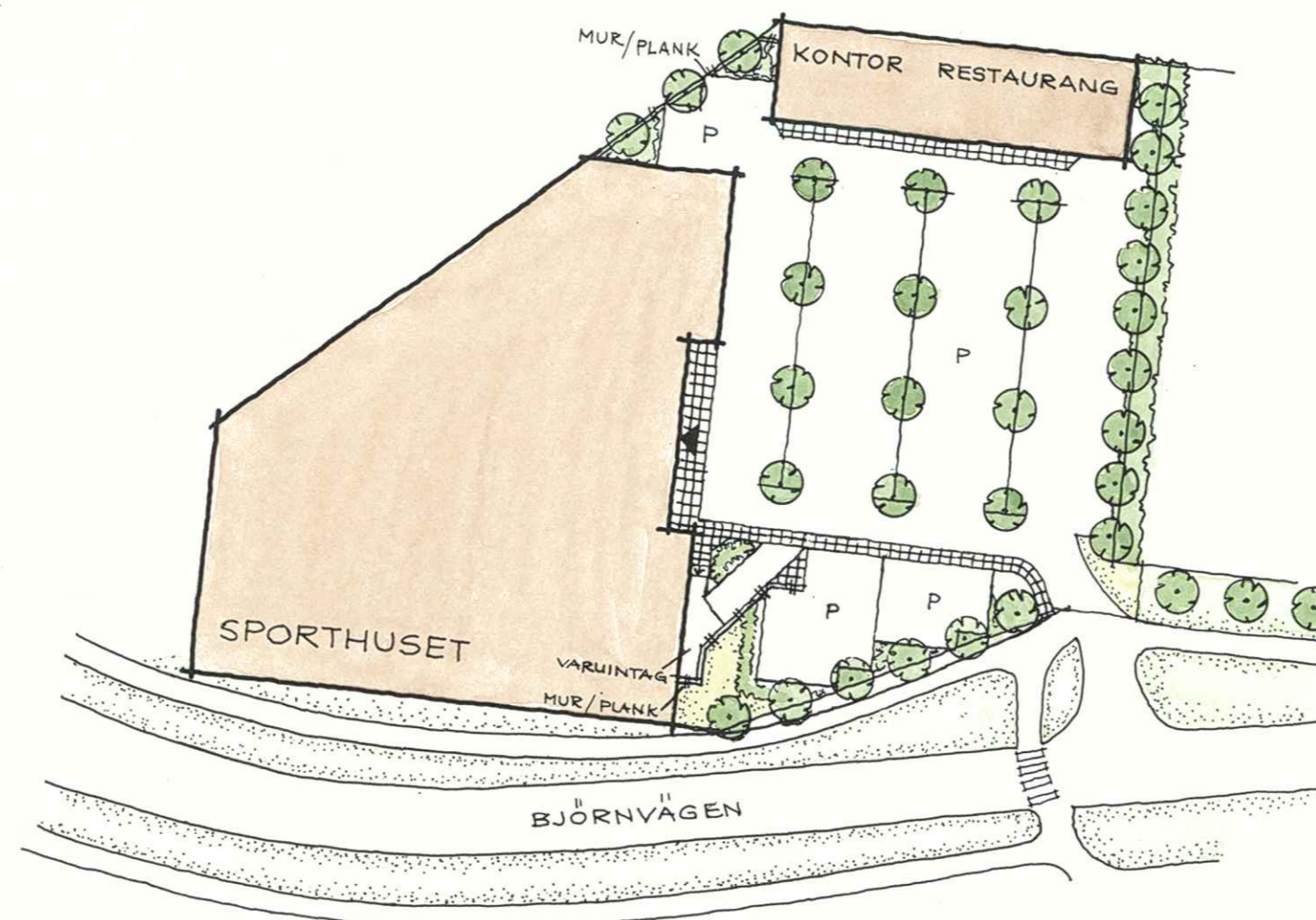
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning, alt.

Upphovsrätt : Umeå kommun



### SAMRÅDSHANDLING

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

### BESLUT

Antagen BN 1996-06-26  
Laga kraft 1996-07-19  
Vidimeras *SL*

Detaljplan för fastigheten

BJÖRNJÄGAREN 4 m fl

inom MARIEDAL i UMEÅ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret i maj 1996

Reviderad i juni 1996

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Gerd Lantz*  
Gerd Lantz  
Planingenjör  
eva

96.19



Skala 1:1000

2480K-P96/48



## LAGAKRAFTBEVIS

1996-07-24

Detaljplan för fastigheten **Björnjägaren 4 m fl** inom Mariedal  
i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1996-06-26, § 126

Då kommunens beslut inte har överklagats har planen vunnit laga kraft  
**1996-07-19.**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindförss

Kopia till

FRM

FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

2480 K - P96/48

Plats och tid	Kommunstyrelsens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 14.30-15.00	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Åke Burman Olov Sjöberg Gösta Ludvigsson Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Bert-Allan Persson	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-06-26	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>
	Justerande	<i>Nils-Åke Sandström</i>
		Nils-Åke Sandström
		<b>BEVIS</b>
		Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	1996-06-26	
Datum för anslags uppsättande	1996-06-28	Datum för anslags nedtagande 1996-07-19
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	

**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-19

Beslutsdatum  
1996-06-26

§ 12b

Justerarernas sign:

Fastighetsbeteckning:  
Fastighetens adress:**BJÖRNJÄGAREN 4 m fl**

Sökandens namn:

Holmqvist, Jörgen  
Björnvägen 1  
906 40 UMEÅ

Ärendet avser:

Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Gerd Lantz

Sign:

Detaljplanen för fastigheten Björnjägaren 4 m fl har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1996 och handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd/underrättelse har ägt rum med Länsstyrelsen, Brandförsvaret, Köpmannaförbundet, Miljökontoret, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB och Stadsbyggnadskontorets avdelningar bygginspektion, bygglov, lantmäteri samt kart- och mät som samtliga fått ärendet på remiss under tiden 13 maj - 5 juni 1996. Samråd har även skett med Stadsledningskontoret.

Sakägare har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 13 juni 1996 och har givits möjlighet att t o m den 5 juni 1996 lämna synpunkter på planförslaget.

Yttranden utan erinringar har inkommit från Miljökontoret och Köpmannaförbundet.

Umeå Energi har inte heller någon erinran mot planutformningen men påpekar att elserviskablar och fjärrvärmeservis till Björnjägaren 5 måste flyttas då de hamnar under utbyggnaden av Sporthuset och att Björnjägaren 4 måste värmeförsörjas från en ny fjärrvärmecentral då befintlig rivs.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har kompletterats i enlighet med Umeå Energi:s önskemål.

**Tekniska kontoret** har påpekat att de etableringar som skett efter Björnvägen med tiden medfört allt större kapacitetsproblem för trafiken. Byggnadsnämnden har uppdragit åt trafikavdelningen att göra en översyn av trafikförhållandena längs Björnvägen. Lösningen på sikt är att antalet utfarter mot Björnvägen ska minskas. Tekniska kontoret har mot den bakgrunden inte velat ställa sig bakom planändringen utan att angöringen till Sporthuset sker samordnad med grannfastigheten, Hermanssons Möbler, i kombination med en bättre korsningsutformning och att fastighetsägarna deltar i finansieringen.

Beslutsdatum  
1996-06-26

§ 126

Justerarrens sign:  
*[Signature]*

Ägarna till Sporthuset och Hermanssons Möbler har därefter lämnat skriftliga yttranden till Tekniska kontoret där de ställer sig positiva till att förbättra trafiksituationen och till att delta i kostnaden. Tekniska kontoret anser att fastighetsägarna uppfyller ställda krav på ett sådant sätt att kontoret kan tillstyrka planen.

Tekniska kontoret har också framfört att det bör framgå av genomförandebeskrivningen att sporthusfastigheten måste tillföras mark från kommunens fastighet Stadsliden 2:4.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har kompletterats i enlighet med Tekniska kontorets önskemål.

**Västra Lofotens samfällighetsförening** ställer sig avvisande till utbyggnaden då den kommer att alstra mer trafik. Trafikproblemet är påtalat under många år och tillkomsten av bostadsområdet Sandahöjd och ytterligare affärer bl a den sista "Barnens Hus" har medfört en kraftig ökning av trafikmängden. Även utbyggnaden av OBS Stormarknad och en miljöstation väster om Ersboda leder till ökad trafikbelastning på Björnvägen.

Exempel på störningar från trafiken i området är buller, avgaser och föroreningar. Det är förenat med livsfara att gående eller per cykel korsa Björnvägen och stora svårigheter att från Lodjursvägen - Vargvägen köra ut på Björnvägen.

Samfällighetsföreningen kräver att Umeå kommun kraftfulla åtgärder för att komma tillrätta med dessa problem med följande exempel:

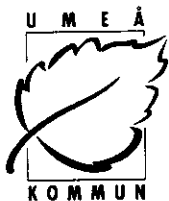
- avled genomfartstrafiken från Björnvägen
- gör avstängningar för genomfartstrafik
- ordna ny avfart från E4 vid Morkullevägen
- bygg eventuellt en bullervall mellan Björnvägen och intilliggande bostadsområden.

Föreningen har även skickat kopia av skrivelsen till Miljökontoret och Tekniska kontoret.

**Kommentar:** Tekniska kontoret är medvetna om trafiksituationen på Björnvägen och har därför ställt krav på trafikförbättrande åtgärder för att kunna tillstyrka planen, se Tekniska kontorets yttrande.

Ytterligare åtgärder för att förbättra de boendes miljö i linje med samfällighetens förslag får bedömas av Tekniska kontorets trafikavdelning i det fortsatta arbetet med trafiköversynen på Björnvägen.

**Länsstyrelsen** har lämnat följande synpunkt: "Illustrerad lösning ger inget fredat utrymme för gående till Sporthusets entré. Trafik till varuintag blandas med gående och besöks trafik med backningsrörelser framför varuhusentrén. Med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser för gående bör illustrerad lösning ses över i berörd del."



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-19

Beslutsdatum  
1996-06-26

§ 12b

Justerarnas sign:

**Kommentar:** Illustrationen är omarbetad så att varuinlastning/utlastning kan ske utan backningsrörelser framför butiksentrén. Revideringen bedömas inte medföra ytterligare handläggning av planen.

Från **Stadsledningskontoret** har under samrådtiden framförts viss tveksamhet mot till- och ombyggnaden av Sporthuset ur handelspolicysynpunkt. Kontoret har därför lämnat ärendet till planeringsutskottet för ställningstagande. Planeringsutskottet har 1996-06-12 behandlat frågor om handel och service. Förutom uttalanden på vissa punkter gäller tills vidare att ärenden får bedömas i varje särskilt fall. Utskottet har i detta ärende inte haft något att erinra. Stadsledningskontoret har mot bakgrund av planeringsutskottets hantering av handelsfrågor inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Byggrätten för handel har med fastighetsägarens godkännande maximerats till 2 700 m<sup>2</sup> för att erforderligt antal parkeringsplatser ska kunna anordnas på ett funktionsmässigt godtagbart sätt.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera planen avseende Sporthusets varuinlastning/utlastning och handelsytans storlek

att anta den reviderade detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-19

Detaljplan för fastigheten **BJÖRNJÄGAREN 4 m fl** inom Mariedal i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- plankarta med illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning.

### PLANDATA

Planen omfattar fastigheterna Björnjägaren 4 och 5 (Sporthuset m fl verksamheter) på Mariedal. Fastigheterna ligger mellan Europavägen E4 och Björnvägen.

### PLANENS SYFTE

Planläggningen ska medge ändrad byggrätt för handel m m.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Enligt gällande stadsplan fastställd den 10 oktober 1986 får Björnjägaren 4 och 5 användas för garage-, handels- motell-, bensinstations-, bilvårds-, småindustri- och utställningsverksamhet.


Ägaren till Sporthuset har begärt att få bygga ut sin butik på Björnjägaren 5. Fastigheten skall sammanläggas med Björnjägaren 4 som avses att i huvudsak användas för parkering, då motell- och butiksverksamheterna där kommer att upphöra och byggnaden rivs förutom delen närmast E4. Denna kommer att användas för restaurang och kontor.

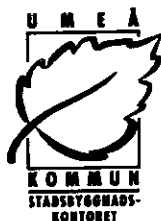
För att klara parkeringsbehovet behöver del av parkmarken mot Björnvägen tas i anspråk.

Det är ur stadsbildens synpunkt av vikt att Sporthusets varuintag och parkeringsplatserna mot nordvästra fastighetsgränsen omges av mur eller plank. Av samma skäl skall den stora parkeringsanläggningen delas upp och inramas av den träd- och buskplanering som redovisas på illustrationen. Byggrätten för butik har maximerats till 2 700 m<sup>2</sup> för att erforderligt antal parkeringsplatser ska kunna anordnas på ett funktionsmässigt godtagbart sätt.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1996, rev juni 1996  
Planavdelningen

Anders Berg  
Planarkitekt

  
Gerd Lantz  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-19

Detaljplan för fastigheten **BJÖRNJÄGAREN 4 m fl** inom Mariedal i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Berörda fastigheter är idag upplåtna med tomträtt. Tomträttshavarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge ökad byggrätt för handelsändamål på Björnjägaren 5. Björnjägaren 4 och 5 bör föras samman till en fastighet. Dessutom måste ett mindre område av gatumarksfastigheten Stadsliden 2:4 tillföras Björnjägaren 5

Utrymmen för eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

#### TEKNISKA FRÅGOR

Under den befintliga byggnaden på Björnjägaren 5 är ledningar för vatten och avlopp, el och fjärrvärme lagda i en kulvert. Samtliga dessa ledningar skall på markägarens/tomträttshavarens bekostnad flyttas till ett läge utanför fastigheten.

Om möjligt bör kvarvarande byggnad på nuvarande Björnjägare 4 värme-försörjas från värmecentral på Björnjägaren 5. I annat fall måste ny värmecentral anläggas då den befintliga centralen rivs.

Parkeringsplatserna i områdets östra del skall i huvudsak utformas i enlighet med illustrationen. Den erforderliga trädplanteringen skall utföras på sådant sätt så att goda livsbetingelser skapas för vegetationen trots att parkeringen huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor.

Planteringen skall utföras i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

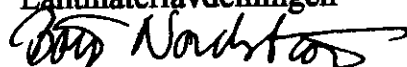
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 96-19

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Tomträttshavarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.  
Planavtal har tecknats med tomträttshavaren Jörgen Holmqvist.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1996,  
Lantmäteriafdelningen rev juni 1996

  
Börje Nordström  
lantmätare

Ärende <b>Björnjägaren 4</b>		Dp		Ink datum <b>1995-09-26</b>	Dnr (FRM) <b>96/55</b>
				Tidigaste reg datum <b>1995-09-26</b>	Aktbeteckning (FRM) <b>2480K-P96/48</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>		Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>	Reg datum/Annat avsl datum <b>1996-10-16</b>	
Akt utgållrad datum	P g a ärende (dnr)	Lst dnr		Beslutsdatum <b>1995-06-26</b>	
HANDLÄGGNING		Datum		Datum	
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt			
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört			
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv			
INFORMATION		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering		<input type="checkbox"/> Ändring	
		<input type="checkbox"/> Avregistrering			
Planförkortning <b>Dp</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>Björnjägaren 4 M FL</b>			
Registerkarta <b>- 444</b>		Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation					
Genomföranderid		Börjar <b>1996-07-20</b>	Börjar		
		Utgår <b>2001-12-31</b>	Utgår		
Berör Till: <b>Björnjägaren 4,5</b> <b>Stadsviden 2:4</b>					
Bort:					
Berörda Fp/Dp <b>2480K-P123/1986</b>					
Anmärkningar <i>Utlagd i Aktis</i> <i>Laga kraft 1996-07-19</i>					

